

**KREDIT DAN JAMINAN: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN DAN  
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**



**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I  
Pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

**Disusun Oleh:**

**SHINTA NUR ISTIGHFARY**

**C100170037**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KREDIT DAN JAMINAN: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN DAN  
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Oleh:

**SHINTA NUR ISTIGHFARY**

**C100170037**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R' followed by a stylized flourish.

**(Septarina Budiwati S.H., M.H., C.N)**

**NIK/NIDN. 244/0621085801**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**KREDIT DAN JAMINAN: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN DAN  
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Oleh:

**SHINTA NUR ISTIGHFARY**

**C100170037**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Pada Hari , 12 Agustus 2021**

**Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

**Dewan Penguji:**

**Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N**  
**(Ketua Dewan Penguji)**

(.....)

**Inayah, S.H., M.H**  
**(Anggota I Dewan Penguji)**

(.....)

**Andrea Luhur P, S.H., M.K**  
**(Anggota II Dewan Penguji)**

(.....)

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



**(Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.)**

**NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Shinta Nur Istighfary

NIM : C100170037

Alamat : Ngandul RT 07, Ngandul, Sumberlawang, Sragen

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 9 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Shinta Nur Istighfary

C100170037

## **MOTTO**

“Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

(Q.S Al-Hadid: 4)

“Rasulullah bersabda : Barangsiapa menempuh jalan untuk mendapatkan ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.”

(HR. Muslim)

“Waktu bagaikan pedang. Jika engkau tidak memanfaatkannya dengan baik (untuk memotong), maka ia akan memanfaatkanmu (dipotong).”

(HR. Muslim)

“Kebanggaan kita yang terbesar adalah bukan karena tidak pernah gagal, tetapi bangkit kembali setiap kali kita jatuh.”

(Penulis)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan jalan kemudahan, kesehatan, serta rezeki, bagi penulis sehingga dapat memberikan kelancaran dalam menyelesaikan Studi.
2. Ibu dan Bapak, tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan baik berupa dukungan materiil maupun non materiil
3. Adik tersayang atas dukungan dan doa serta dorongan semangat yang terus diberikan
4. Almamater tercinta Fakultas Hukum  
2017 Universitas Muhamamdiyah  
Surakarta.

## **KREDIT DAN JAMINAN: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN DAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

### **ABSTRAK**

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Masyarakat yang melakukan pinjaman kepada bank selanjutnya disebut Debitur dan bank yang membiayai pinjaman tersebut kemudian disebut Kreditur. Antara debitur dan kreditur terlebih dahulu melakukan perjanjian kredit untuk mendapatkan dana yang diminta. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dimana terjadi pemufakatan antara debitur dan kreditur berupa hubungan hukum. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara manual dan konvensional. Namun, seiring perkembangan teknologi yang semakin berkembang dan maju pendaftaran hak tanggungan pun berubah dimana pendaftaran tersebut dilakukan melalui elektronik. Tujuan diubahnya sistem pelayanan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik ini adalah untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el yang untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 21 Juni 2019. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

**Kata Kunci:** Kredit, Jaminan, HT-El

## **CREDIT AND GUARANTEE: JURIDITIONAL REVIEW OF ELECTRONIC REGISTRATION AND CERTIFICATE OF LIABILITY**

### **ABSTRACT**

*Credit is the provision of money or equivalent claims, based on an agreement or loan agreement between a bank and another party that requires the borrower to repay the debt after a certain period of time with interest. People who make loans to banks are hereinafter referred to as debtors and the banks that finance these loans are then called creditors. Between the debtor and the creditor first enter into a credit agreement to obtain the requested funds. Credit agreement as the main agreement, where there is an agreement between the debtor and creditor in the form of a legal relationship. The granting of Mortgage is preceded by a promise to provide Mortgage as a guarantee for the settlement of certain debts, which are set forth in and are an inseparable part of the relevant debt agreement or other agreements that give rise to the debt. Registration of Mortgage is regulated in Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage which is carried out manually and conventionally. However, along with the development of technology that is growing and advancing, the registration of mortgage rights has changed where the registration is carried out electronically. The purpose of changing the mortgage registration service system which is carried out electronically is to implement an electronically integrated mortgage service in order to improve mortgage services that meet the principles of openness, timeliness, speed, convenience and affordability for public services of Electronic Mortgage Rights or HT-el that for the first time regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Services and comes into force from the date of promulgation, which is 21 June 2019. Electronically Integrated Mortgage Services, hereinafter referred to as the HT System -el is a series of mortgage service processes in the context of maintaining land registration data which is carried out through an integrated electronic system.*

**Keyword:** Credit, Guarantee, HT- El



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan puji syukur Kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan memberikan hidayah-Nya. Sholawat serta salam semoga tercurah selalu kepada Rasulullah SAW, keluarga, dan para sahabat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“KREDIT DAN JAMINAN: TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN DAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK”**

Skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi syarat guna mendapatkan gelar sarjana hukum dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Meskipun penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu dan Bapak tercinta yaitu Ibu Pancawati dan Bapak Ahmad Syuhada atas doa, kasih sayang, dukungan dan dorongan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus memberikan pengetahuan dan mendukung penulis dalam menyusun skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan Ibu dan Bapak. Hanya dengan ridho Ibu dan Bapak, sehingga Ridho Allah tercurah.
2. Bapak Dr. Kelik Wardiono S.H., M.H selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu memberikan segala informasi

serta arahan kepada penulis selama menuntut ilmu hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi.

5. Adik saya tercinta Muhammad Iqbal, terimakasih karena selalu memberikan doa dan dukungan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Terimakasih kepada keluarga besar tercinta atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
7. Terimakasih kepada sahabat-sahabat kuliah saya Umi, Reza, Adji, Langit sudah bersama saya mulai semester pertama hingga akhir kuliah saat ini, selalu sabar di samping saya bagaimanapun keadaan saya, dan selalu menjelaskan hal-hal yang belum saya ketahui baik tentang perkuliahan ataupun di luar perkuliahan. Apapun yang terjadi semoga persahabatan kita tetap terjalin dengan baik.
8. Nadya, teman seperjuangan dengan Dosen pembimbing yang sama dengan saya yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Terimakasih kepada sahabat-sahabat SMP saya Rani, Tari, Dita, Diana, dan Angel yang selalu memberikan support kepada saya dalam kondisi apapun. Apapun yang terjadi semoga persahabatan kita tetap terjalin dengan baik.
10. Dan terimakasih kepada teman-teman seperjuangan, seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2017 dan seluruh pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan karya ilmiah yang jauh dari sempurna, penulis berharap, penulisan ini dapat menjadi proses pembelajaran dan pengembangan diri bagi penulis.

Surakarta, 2021

Penulis

**SHINTA NUR ISTIGHFARY**  
**C100170037**

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL.....  | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....  | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....   | iii  |
| PERNYATAAN.....   | iv   |
| MOTTO.....  | v    |
| PERSEMBAHAN .....   | vi   |
| ABSTRAK .....   | vii  |
| <i>ABSTRACT</i> .....   | viii |
| KATA PENGANTAR .....  | ix   |
| DAFTAR ISI.....   | xi   |
| DAFTAR GAMBAR .....   | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN .....   | 1    |
| A.    Latar Belakang.....   | 1    |
| B.    Rumusan Masalah .....   | 8    |
| C.    Tujuan Penelitian.....  | 9    |
| D.    Manfaat Penelitian.....   | 9    |
| E.    Kerangka Pemikiran .....  | 10   |
| F.    Metode Penelitian.....  | 17   |
| G.    Sistematika Penulisan.....  | 20   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....  | 22   |
| A.    Tinjauan tentang Kredit.....  | 22   |
| 1.    Pengertian Kredit .....   | 22   |
| 2.    Pengertian Perjanjian Kredit.....                                   | 24   |
| 3.    Unsur-unsur Kredit .....  | 25   |
| 4.    Syarat-Syarat Kredit .....  | 26   |
| 5.    Prinsip <i>Trust and Prudent</i> dalam Perjanjian Kredit Bank ..... | 29   |
| 6.    Akibat Hukum dalam Perjanjian Kredit .....                          | 31   |
| B.    Tinjauan tentang Jaminan Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996)....    | 33   |

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1.  | Jaminan dalam Perjanjian Kredit .....                           | 33 |
| 2.  | Pengertian Jaminan Hak Tanggungan .....                         | 37 |
| 3.  | Obyek dan Subyek Jaminan Hak Tanggungan .....                   | 39 |
| 4.  | Unsur-unsur Jaminan Hak Tanggungan .....                        | 41 |
| 5.  | APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).....                       | 42 |
| 6.  | Pendaftaran dan Sertipikat Hak Tanggungan .....                 | 45 |
| 7.  | Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan (Roya) .....                    | 47 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ..... |   | 51 |
| A.  | Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik .....       | 51 |
| B.  | Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik ..... | 70 |
| BAB IV PENUTUP .....                          |   | 80 |
| A.  | Kesimpulan.....   | 80 |
| B.  | Saran .....   | 83 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                          |   | 85 |

## DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| Gambar 1. Kerangka Penelitian .....                    | 10 |
| Gambar 2. Seritipikat Hak Tanggungan Elektronik 1..... | 79 |
| Gambar 3. Catatan Pembebanan Hak Tanggungan 1.....     | 79 |